

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

Ларионова Е.А.¹

Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева, г. Самара

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, процентная ставка, ипотечный рынок, ипотечное законодательство.

Ипотека (или ипотечное кредитование) - залог недвижимости для исполнения обязательств, которые имеются перед кредитором. При ипотечном кредитовании заёмщик получает средства в виде кредита обычно на приобретение недвижимости или же для других нужд. Недвижимость, которую покупает заемщик с помощью ипотеки, является его собственностью.

По подсчетам специалистов, рынок ипотечного кредитования в России находится в начальном периоде формирования, его объем примерно около 2 млрд. долларов, и роль государства в его развитии на сегодняшний день весьма значительна (особенно в регионах).

Так сложилось, что в нашей стране ипотеку обычно связывают с решением жилищных вопросов, но данный термин обладает более широким значением и применением. В качестве залога может выступать не только квартира, которая приобретается за счет ипотечного кредита, но и иная недвижимость: дача, гараж, коттедж и т. д. Жилье, приобретенное с помощью ипотечного кредита, сразу становится собственностью заемщика, кроме квартир в новостройках, которые на момент заключения ипотечного договора не сданы в эксплуатацию.

Сейчас в России ипотечная ставка равна примерно 12% годовых. По сравнению со странами Европы, российская ипотечная ставка - это просто баснословная цифра. Такая ситуация объясняется высокой инфляцией. Но уже несколько лет подряд уровень инфляции падает, а процентные ставки по ипотеке растут. Как было сказано выше, для других стран данная ситуация на рынке недвижимости аномальная. Например, в Польше процентная ставка на приобретаемое жильё равняется 8% годовых (в сравнении с нашими 12%), в Швеции - 4,14%, а в Италии данная величина составляет 3,8%.

Стоит учесть, что уровень средней заработной платы в западных странах в разы выше, чем в России. По статистике, россиянин зарабатывает в год только 12000 долларов. За рубежом эти цифры выше: в Польше получают примерно 15 000 долларов, в Италии около 22000, а в Швеции – не много не мало, как 26 500 долларов.

¹Студент 4 курса бакалавриата Института экономики и управления Самарского университета. Научный руководитель: Шаталова Т.Н., доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры экономики инноваций Самарского университета.

Отдельного внимания также заслуживают и цены на жилплощадь в Европе. Сейчас в каком-нибудь провинциальном городке Германии приобрести жилье спокойно можно за 10 тыс. евро. В Испании квартиру с необходимой мебелью можно купить за 30 тыс. евро на побережье. В России за эту же сумму с большим трудом можно найти однокомнатную квартиру в областном центре.

За рубежом ипотека связана с учетными ставками центрального банка страны, где выдается ипотечный кредит. Ипотека в Евросоюзе привязана к Euribor – межбанковской ставке по евро, в Великобритании к учетной ставке ЦБ Англии. Процент по ипотеке в Европе формируется из двух показателей – переменной и константы. Переменная – учетная ставка межбанка (или ЦБ) константа – ссудный процент, под который конкретный банк ссудил вас деньгами.

В отличие от российских, западноевропейские банки не требуют от будущего заемщика огромный перечень документов, такого как в России. Главным фактором является подтверждение данных о наличии официального дохода. Некоторые банки требуют дополнительно предоставить информацию, которая свидетельствует о благонадежности кредитуемого лица – документ, подтверждающий наличие недвижимости, договор вкладов в банках или других материальных активов, а также это может быть успешное погашение им ранее взятого кредита в любом другом банке.

В таблице 1 и 2 представлены условия ипотечного кредитования за рубежом и в банках РФ.

Таблица 1

Условия ипотечного кредитования в европейских странах

Ипотека за рубежом	Объект, приобретаемый в ипотеку	Первый взнос	Сумма ипотечного кредита	Срок погашения	Ставка ипотечного кредита
Ипотека в Англии	Готовое жилье, строящиеся объекты	25 %	300 000 фунтов	20 лет	Ставка ЦБ Англии (0,5)+2,69 =3,19%
Ипотека во Франции	Готовое жилье	30%	100 000 евро	15 лет	3-х мес. Euribor*1.5%
Ипотека в Испании	Готовое жилье	40%	30 000 евро	30 лет	Годовой Euribor+2%
Ипотека в Германии	Готовое жилье	50%	1000 000 фунтов	5 лет, рефинансирование	3-х мес. Euribor + 1.5%

Ипотека в Турции	Готовое жилье	30%	25 000 евро	20 лет	3-х мес. Euribor +1.5%
------------------	---------------	-----	-------------	--------	---------------------------

Таблица 2

Условия ипотечного кредитования

Ипотека в России	Объект, приобретаемый в ипотеку	Первый взнос	Сумма ипотечного кредита	Срок погашения	Ставка ипотечного кредита
Сбербанк России	Готовое жилье, строящиеся объекты	От 10%	40 000 000 рублей	До 30 лет	от 7,1%
Альфа-банк	Готовое жилье, строящиеся объекты	10%	45 000 000 рублей	До 25 лет	От 9%
Промсвязь банк	Готовое жилье, строящиеся объекты	От 20%	30 000 000 рублей	До 25 лет	От 12%
Россельхоз банк	Готовое жилье, строящиеся объекты	От 15%	10 000 000 рублей	До 25 лет	От 9 %

На сегодняшний день в Российской Федерации наблюдаются наиболее высокие процентные ставки по ипотечным кредитам, по сравнению с европейскими государствами. Такой уровень процентных ставок, который в настоящий момент в России, был в Великобритании в начале 1990-х гг. На сегодняшний день одной из главных целей Правительства является понижение данных ставок. Основные преимущества и недостатки ипотечного кредитования в России представлены в таблице 3.

Таблица 3

Преимущества и недостатки ипотечного кредитования в России

Преимущества	Недостатки
Возможность сразу же жить в новой квартире, которая становится собственностью заемщика	Высокий процент
Страхование рисков	Большое число требований к заемщикам
Получение налогового вычета, уменьшающего ипотечную ставку	Необходимость выполнения сроков погашения
Для отдельных категорий наличие социальных ипотек в регионах	Дополнительные расходы, определяемые ипотечным договором
Долгосрочное кредитование	
Возможность погасить досрочно	

Следует провести ряд мероприятий, чтобы ипотека стала доступным для большей части населения со средним доходом. К таким мероприятиям относятся: уменьшение процентных ставок по ипотеке, нормализация ситуации на рынке недвижимости: понижение цен на жилье, фиксирование предельных процентных

ставок по ипотечному жилищному кредиту на законодательном уровне, и эти пределы будут устраивать обе стороны сделки.

В настоящее время существует немало банков с их широкими ипотечными программами.

Ипотечное кредитование за рубежом тоже имеет недостатки. Основной заключается в том, что до полного погашения ипотечного кредита жилье не считается собственностью заемщика. Оно может быть изъято либо в пользу фонда, либо в пользу банка, если заемщик не способен будет оплачивать кредит согласно графику, закреплённому в договоре.

В заключение отметим, что ипотечное кредитование - наиболее распространенный тип кредитования сегодня. И развитие ипотеки - ключевой вопрос в современной политике, которая касается жилищных вопросов. Основные задачи, стоящие перед системой долгосрочного ипотечного кредитования в РФ, - это обеспечение жильем граждан своей страны, которые имеют средний доход, а также увеличение спроса на жилье. Также, необходимо учитывать состояние экономики, разные ее изменения. Конечно, жилье выгоднее приобретать в ипотеку в тех странах, где простая процедура кредитования, низкие проценты и первоначальные взносы. Но стоит учитывать то, что кроме страны важно выбрать проект и банк, так как не во всех случаях сочетаются оптимальные условия и выгода.

Список использованных источников:

1. Селютина Л. Г. Конкурентные процессы в современном строительстве // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. 2013. № 1 (60). С.101–106. 6.
2. Аминова З. Финансовая стратегия предприятия: формирование, развитие, обеспечение устойчивости / З. Аминова. –М.: Компания Спутник, 2014. –536 с.
3. Бланк, И.А. Финансовая стратегия предприятия / И.А. Бланк. – К.: «Ника-Центр», «Эльга», 2016. –711 с.
4. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. / И. А. Разумова, Питер, 2015. – 236 с.
5. Журкина, Н.Г. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения / Н.Г. Журкина, 2015
6. Тюкавкин Н.М., Сараев А.Л. Государственно-частные партнерства в промышленном секторе России как фактор модернизации. Самара, 2016.
7. Чебыкина М.В. Формирование конкурентной стратегии предприятия: методические подходы // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2013. № 8 (106). С. 46-50.
8. Чебыкина М.В., Усов Д.С. Импорт сельскохозяйственной техники: структура и регулирование // Вестник Оренбургского государственного университета. 2008. № 10 (92). С. 73-76.
9. Шаталова Т.Н. Ресурсный потенциал и размеры сельскохозяйственных предприятий АПК: Экономика, управление. 1999. № 7. С. 49.